

# Bostadssubventioner och samhällsekonomi

De totala bostadssubventionerna uppgår till 28 miljarder kronor för år 1985 enligt bostadsdepartementets beräkningar. Därav är 10 miljarder räntesubventioner och 11 miljarder skattelättnader genom underskottsavdrag för egnahem. Vissa delvis motverkande justeringar av dessa beräkningar kan vara motiverade, men uppskattningen kan ändå godtas som en grov approximation.

Enligt nationalräkenskapernas beräkningsmetod uppgår värdet av den totala bostadskonsumtionen till cirka 80 miljarder kronor år 1985. De totala bostadssubventionerna utgör således cirka 25 % av de totala bostadskostnaderna beräknade som bostadskonsumtion plus subventioner. Detta betyder att de boende betalar cirka 25 % av bostadskostnaderna via skattesystemet.

Subventionsandelen är som en följd av räntebidragen ännu högre för det ur investeringssynvinkel mera intressanta tillkommande beståndet. Enligt bostadskommitténs beräkningar uppgår det diskonterade värdet av totala ränte- och skatte-subventioner till 55 % av produktionskostnaden för ett nytt allmännyttigt flerbostadshus och till 47–49 % av produktionskostnaden för ett nytt eget hem.

Subventioner av denna storleksordning har negativa samhällsekonomiska effekter i flera avseenden. För det första leder subventionerna till en snedvridning av konsumtionen till förmån för bostadskonsum-

tion, som knappast kan motiveras med utgångspunkt från externa effekter och dylikt. En relaterad andra punkt är att subventionerna kräver finansiering genom skatter, som snedvrider resursfördelningen mellan beskattad produktion och alla alternativa användningar av tid och kraft. För det tredje innebär subventionerna med undantag för de inkomstprövade bostadsbidragen en omfördelning till förmån för höginkomsttagare. Detta motverkar skattesystemets fördelningspolitiska ambitioner. En parallell sänkning av bostadssubventioner och marginalskatter skulle därför kunna förstärka systemets fördelningspolitiska träffsäkerhet samtidigt som snedvridningarna minskar genom sänkta marginalskatter.

För subventioner till ombyggnadsverksamhet tillkommer den delikata omständigheten, att sådana ombyggnader och därmed sammanhängande hyreshöjning ofta uppfattas som en försämring av hyresgästerna. Det är svårt att undvika slutsatsen att sådana ombyggnader innebär en kapitalförstöring.

Det finns således starka skäl som talar för en minskning av bostadssubventionerna i samband med den nödvändiga fortsatta reduceringen av det offentliga sparandeunderskottet. Frågan har därtill aktualiserats genom att partier i båda de politiska blocken har uttryckt i vissa fall långtgående ambitioner i denna riktning.

Vilka samhällsekonomiska as-

pekter kan då läggas på olika metoder för en reducering av bostadssubventionerna? Ett alternativ som diskuterats är att minska räntesubventionerna. En relativt enkel åtgärd är att avskaffa räntesubventionerna för egnahem. Vid 50 % marginalskatt skulle detta öka nettoräntan för ett nyproducerat eget hem från 2,4 till cirka 6 %. Om man eftersträvar neutralitet mellan dispositionsformerna skulle detta emellertid kräva kvarvarande räntesubventioner för bl a allmännyttiga bostadsföretag, så att nettoräntan reduceras från 12 till 6 % även i dessa fall.

Ett fullständigt avskaffande av räntesubventionerna i kombination med önskemål om neutralitet mellan dispositionsformerna kräver därför en skatthöjning för egnahem. En tekniskt enkel åtgärd är att begränsa skattelättnaden för underskottsavdrag ytterligare till t ex 30 %. Detta kan ske genom att den statliga skatten helt baseras på inkomst före underskottsavdrag. Detta skulle dock innebära vissa komplikationer genom att betydligt fler skatteskyldiga skulle påverkas av den begränsade avdragsrätten för underskottsavdrag. Ett annat alternativ är att höja fastighetsskatten för egnahem eller, vilket är enklare, att höja schablonintäkten.

En isolerad försämring av villkoren för i första hand nyproducerade bostäder t ex genom minskade räntesubventioner skulle leda till ett minskat byggande. Detta skulle i sin tur leda till prishöjningar för äldre bostadsfastigheter på lång sikt. Enligt vissa beräkningar inom bostadskommittén skulle en eliminering av räntesubventionerna för egnahem kunna leda till ett 10–20 % högre pris på äldre egnahem på lång sikt. Fördelningspolitiska och stats-

finansiella skäl kan därför motivera en mera generell minskning av bostadssubventionerna genom t ex en ytterligare begränsning av avdragsrätten för räntor, en höjning av fastighetsskatten eller schablonintäkten samt en minskning av räntesubventionerna för hela beståndet.

En mera omfattande minskning av bostadssubventionerna utan motsvarande förändringar av finansieringssystemet skulle innebära mycket allvarliga likviditetsproblem för ägare av högt belånade hus. Detta skulle bl a leda till många konkurser och en kraftig dämpning av byggandet. Varje mera omfattande minskning av bostadssubventionerna måste därför rimligtvis kombineras med en förändring av finansieringssystemet, som innebär lägre bruttoutgifter för högt belånade hus. Principen bör därvid vara att de nuvarande subventionerna ersätts med nya lån.

Den enklaste lösningen är sannolikt att införa partiella reala lån, där det nominella lånebeloppet räknas upp med t ex 50 % av inflationstakten. Vid 6 % inflation skulle detta minska ränteutgiften med 3 procentenheter. En annan metod som aktualiserats av bostadskommittén och chefen för statshypotekskassan, Lars Wohlin, är att införa räntelån, som innebär ett stigande skuldbelopp enligt vissa i nominella termer fixerade regler. Sådana system är dock mindre robusta mot variationer i inflationstakten.

En allmän minskning av bostadssubventionerna skulle givetvis minska nybyggande, ombyggande och underhåll inom bostadssektorn. En lösning av likviditetsproblemet för bl a nybyggda hus enligt diskussionen ovan skulle dämpa men knappast eliminera denna minskning av bostadsbyggandet. För att

undvika arbetslöshet och underutnyttjande av andra resurser inom byggverksamheten krävs en successiv och långsam minskning av bostadssubventionerna. Resurserna kan då successivt överflyttas till andra typer av byggande och annan

verksamhet. Denna typ av omställningsproblem kan emellertid knappast motivera en omfattande permanent subventionering av boendet.

*Ingemar Hansson*